

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 38/12 i 10/14), člana 65 i 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), člana 32 Statuta opštine Petnjica („Službeni list CG - opštinski propisi“, br. 3/14 i 2/15), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore koju je dala Zaključkom broj ----- od -----, 2015. godine, Skupština opštine Petnjica, na sjednici održanoj _____ 2015. godine, donijela je

O D L U K U

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI

Član 3

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća investitor.

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m² neto površine objekta I po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl.list CG br. 47/13) i standard MEST EN 15221-6.

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun naknade, obavještenje sa potrebnim elementima za obračun naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja;
- učešća investitora u komunalnom opremanju.

Član 5

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu i to:

zona Ia.....1,00

zona I.....0,90

zona II.....0,80

zona III.....0,40
zona IV.....0,30

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu tržišnih kriterijuma vrijednosti lokacije, njenog položaja, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta (naknade za prethodna ulaganja, naknade za pripremu građevinskog zemljišta i naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta):

- Zona Ia- od motela do škole (putni pojas), koji je oivičen DUP-om;
- Zona I -ostali prostor naselja Petnjice koji nije pod DUP-om, Lagatore do Hranača, Gusare, Paljuh, Lješnica - 200m lijevo i desno od lokalnog puta, Tucanje do kraja naselja Mahala do 150m lijevo i desno duž lokalnog puta, Radmanci uzvodno rijekom Radmančicom 200m lijevo i desno do škole na Brodu;
- Zona II -od granica I zone do 900 m nadmorke visine, koja pripadaju KO Petnjica, KO Azane, KO Radmanci, KO Trpezi, KO Vrbica, KO Tucanje;
- Zona III -(900-1000m nadmorske visine), koja pripadaju KO Petnjica, KO Vrbica, KO Trpezi, KO Tucanje;
- Zona IV -naselja koja pripadaju KO S.Bor, KO Dobrodole, KO Javorova, kao I područja svih katastarskih opština koja se nalaze na nadmorskoj visini iznad 1000 m.

Zona Ia obuhvata građevinsko zemljište u okviru granica detaljnih urbanističkih planova, dok zone I, II, III i IV obuhvata zemljište van granica detaljnih urbanističkih planova.

Član 7

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m2):

Zona	Ia	I	II	III	IV
Iznos (€)	30	25	20	15	10

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 20 eura po m2.

Član 8

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa za investicije, u skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa;
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, odnosno donio rješenje o eksproprijaciji nepokretnosti ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- da nadležni organ za investicije odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koje je sproveo nadležni organ za investicije u prethodnom periodu za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;

- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik, koje angažuje nadležni organ za investicije o trošku investitora.

Međusobna prava i obaveze između Opštine i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između opštine Petnjica i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje bez naknade opštini Petnjica, objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

U slučajevima u kojima su troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta od strane investitora veći od naknade utvrđene u skladu sa ovom odlukom, visina naknade se utvrđuje na osnovu stvarnih troškova investitora iz stava 1 ovog člana.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama.

Zona	Ia	I	II	III	IV
stambeni I poslovni objekti Iznos (€)	20	18	16	8	6

Član 10

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i organ lokalne uprave nadležan za poslove imovine opštine Petnjica, prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 25 dana od dana dostavljanja idejnog odnosno glavnog projekta na obračun, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole dostavi potvrdu kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, odnosno obavještenja da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Ugovorom iz stava 2 ovog člana, uređuju se međusobni odnosi prevashodno u pogledu uslova, načina, rokova i sredstava obezbjeđenja plaćanja.

Za objekte iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ugovor iz stava 1 ovog člana sadrži obaveze investitora u pogledu dokazivanja da je u roku od 6 mjeseci od izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

Naknada se uplaćuje na poseban uplatni račun budžeta Opštine Petnjica.

Član 11

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu.

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu prilikom zaključenja ugovora a prije dobijanja građevinske dozvole, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama, i to za objekte do 500 m² ukupne bruto površine na period do 3 godine, a za ostale objekte preko 500 m² ukupne bruto površine na period do 2 godine.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa stavom 4 ovog člana, dužan je prilikom zaključenja ugovora uplatiti 20% od ugovorene naknade, a preostali iznos naknade se plaća u jednakim mjesečnim ratama.

Član 12

Kod plaćanja naknade u ratama ugovaraju se odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja prilikom zaključenja ugovora.

Član 13

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i organa lokalne uprave nadležnog za poslove imovine, može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od inspekcije za građevinarstvo da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru.

Odredbe stava 1 i 2 ovog člana primjenjuju se i na ugovore zaključene prije stupanja na snagu ove odluke.

Član 14

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, investitor plaća 50% naknade utvrđene odlukom.

U slučajevima iz stava 1 i 2 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 15

Primarni turistički objekti (hotel & resort, wild beauty resort, grupa hoteli (hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel garni, aparthotel, condo-hotel, hostel, pansion i motel), turističko naselje, etno selo, eko lodge i vile, oslobađaju se od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Svi ostali objekti koji se bave drugim djelatnostima, gdje njihova izgradnja omogućava zapošljavanje lokalnog stanovništva, a čija predračunska investiciona vrijednost iznosi preko

200 000 € (dvijestotinehiljada eura) odnosno otvaranje više od 10 novih radnih mjesta), oslobađaju se naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Objekti namijenjeni za proizvodnju, preradu ili skladištenje plaćaju 30% naknade utvrđene primjenom kriterijuma iz čl.9 ove odluke.

Čl.16

U slučaju kada investitor ruši postojeći i gradi novi objekat iste površine naknada se obračunava u iznosu od 50% naknade utvrđene čl. 9 ove odluke, pod uslovom da investitor za objekat koji se ruši posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret "nema građevinsku dozvolu", dok se razlika u površini objekta koji se gradi i koji se ruši obračunava po uslovima iz člana 9 ove odluke, odnosno kao novi objekat.

U slučaju da je površina objekta koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG-Opštinski propisi", br. 21/14).

Član 19

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi".

Broj: 02-
Petnjica, _____ 2015.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE PETNJICA

P R E D S J E D N I K

Adnan Muhović, s.r.